

## 福野地域づくり連絡協議会中間報告 会議録

- 日時：令和4年12月7日（水）18:00～19:30
- 場所：福野南部交流センター（オンライン）
- 出席：
  - ▶（福野地域づくり連絡協議会）大橋会長（南部）、池田副会長（安居）、西（中部）、河合耕（北部）、田原（東部）、中井（高瀬西）、河合豊（西部）、神能（事務局）
    - ◇（検討メンバー）北川、柴田、嶋田
    - （市政政策推進課）森、日西
    - （福野地域 ORACCHA 構想特定業務共同企業体）水上、福島（オンライン）
- 内容：
  - (1) アンケートの結果報告
  - (2) 事業案の説明
  - (3) 意思決定機関の組成について
- 発言要旨：
  - (1) アンケートの結果報告、(2) 事業案の説明
  - （資料に基づき説明）
  - ◇（資料に基づき説明）
- (質疑応答)
  - ▶多世代交流の居場所づくりは、具体的にはどのような内容か？
    - ◇当初から広場の一角を屋根付きにすることは検討していて、1期の商業棟の軒をもっと広くするように修正依頼しているところ。朝市などができると良い。屋根付き部分以外にも、屋内に遊具を置いて、雨天時も過ごせるようなことを検討している。具体的なイメージはまだない。
  - ▶その部分の建物は2階建てか？屋上はあるのか？
    - ◇2階建てで収めたい。屋根には太陽光パネルを設置したく、屋上で何か活動をするようなことは考えていない。
  - ▶新聞紙ほどの大きさで、ジオラマでも作ってはどうか。そのジオラマで提案してくれると、もっとその気になるだろう。平面図による口頭説明だけでは、聞いた方は銘々に想像してしまう。
    - 不確定要素がたくさんあるので、事業として回せる範囲でどれだけできるかというところで提示できればと思う。
  - ▶小児科とは、小児科医院のことか。
    - ◇そのとおり。
  - ▶以前この会議でも、自転車店を望む声があったかと思うが想定はされていないのか。
    - ◇意見としては伺っているが、テナント募集の際に自転車店出店の意見があれば、入居の方向で話を進めていきたい。
  - テナントはこの時点では決められないので、この後サウンディング調査など他の民間事業者の提案も受けながら決めていく話になるかと思う。
  - ◇今後、意見の多いテナントについては、こちらからの積極的な誘致も考えたい。
  - ▶アンケート結果でも防災のキーワードが多かったので、そこを重点に、この場所が避難所だと分かるよう的に大いにPRしていただきたい。
  - 防災計画の中で避難所に指定していくことになるだろう。アピール方法については、防災担当とも協議したい。

## 福野地域づくり連絡協議会中間報告 会議録

●まとまった遊具スペースのほかに、小さい遊び場を建物内に散りばめるようなことも検討している。同じように、例えば、オシャレなカフェを1つ入れるよりも、小さなスペースでちょっとチャレンジできるとか、シェアキッチンなども検討している。

▶宿泊施設のイメージは？

◇賃貸住宅をそのままお貸しして、複数人で借りるようなものをイメージしてもらえるとよい。例えば、2LDKを5人などで宿泊することを考えている。

▶民間で整備して、それを市で買い取ると記載されているが、そういうことがあるのか？

→方向性として、公共施設再編計画を進めており、今後さらに人口が減少していくことを踏まえると、これ以上を行政が保有することは考えていない。

●大東市では、市が民間施設の必要最低限を借り上げる、借上げ賃貸という手法を取っている。

▶市民センターであれ交流センターであれ、民間ベースで貸し出した場合、賃料はいくらか。

◇テナント賃料は、坪8,000円／月で試算している。集合住宅の賃料は、坪4,500円／月で試算している。

→福野中部交流センター部分については、福野中部まちづくり協議会と個別に調整しているところ。

▶福野地域全体を見て、既存施設と重ならないように総合的に機能を考えもらいたい。

◇できるだけ既存施設と重ならないように配慮したいと考えている。

▶資金計画について、自己資金を9億円も集めることになるのか？

●該当しそうな国の補助事業が他にもあったので当てはめられるだけ当てはめられるように、あらゆる手段を考えたい。

### (3) 意思決定機関の組成について

→現段階では不確定要素もあるが、今後も具現化に向けた詰めの作業を進めていく。20年間の事業収支の目途がついてきた段階で、住民説明会を開催したいと考えている。ただ、住民説明会出席者の理解を得たからと言って、それが地域の理解を得たと判断するのは乱暴だと考える。そこで、最終的に、この構想を具現化して判断できる資料を示し、福野地域として事業の決定の可否、判断をする場をぜひ設けていただきたい。市でも最終的な判断をするが、地域の合意がどこでどのように得られているのかが明確でないと、市も判断するテーブルに乗せられない。ぜひ、福野地域としてこの事業に対する関心を強く持っていただきて、さらに、地域としての意思決定・判断をする機関・組織の設置をお願いしたい。

▶いつ頃までに設置すれば良いか？

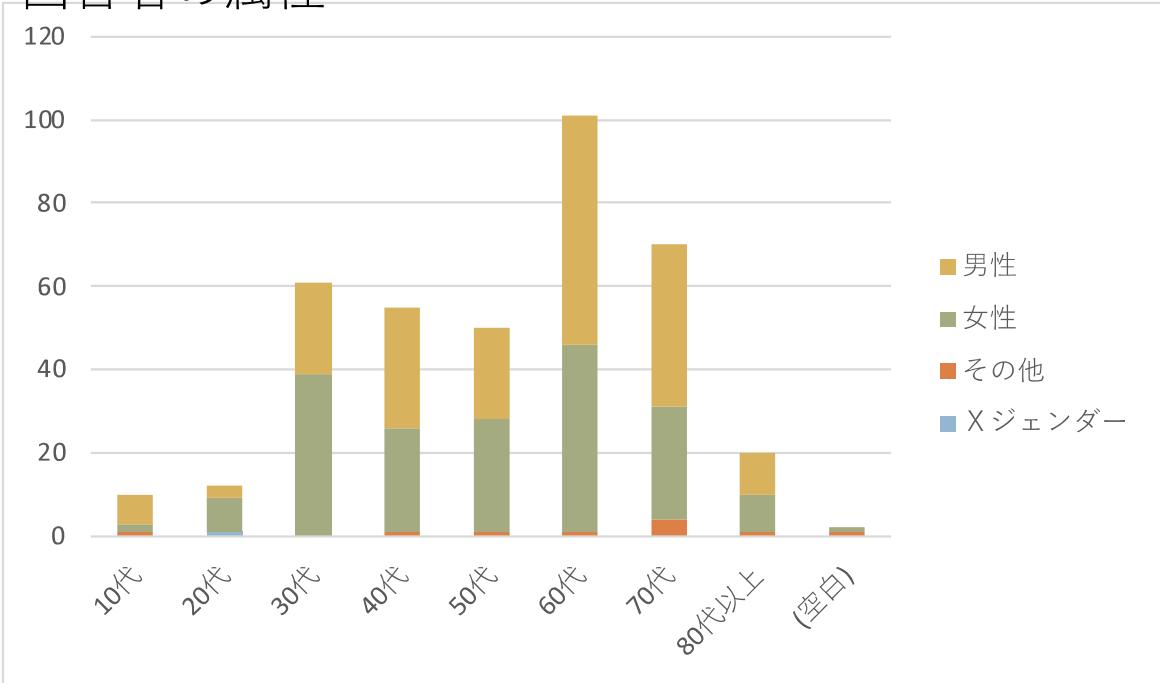
→この業務の工期が3月上旬までとなっている。早急にではないが、年明けまでにある程度の目途を立てていただきて、年明けには組織ができるように動き出していくと助かる。

(以上)

令和4年12月7日  
福野地域O R A C C H A構想の具現化に  
向けた事業計画案策定業務  
中間報告 配布資料

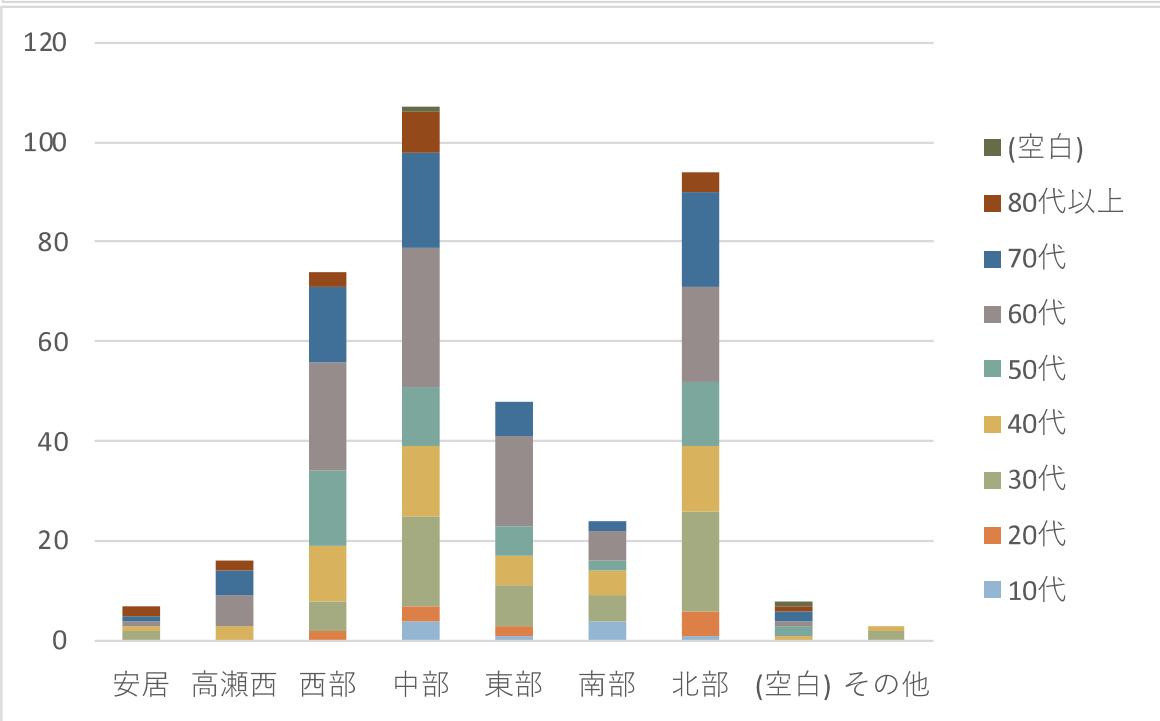
# アンケート結果（概要）のご報告

## 回答者の属性



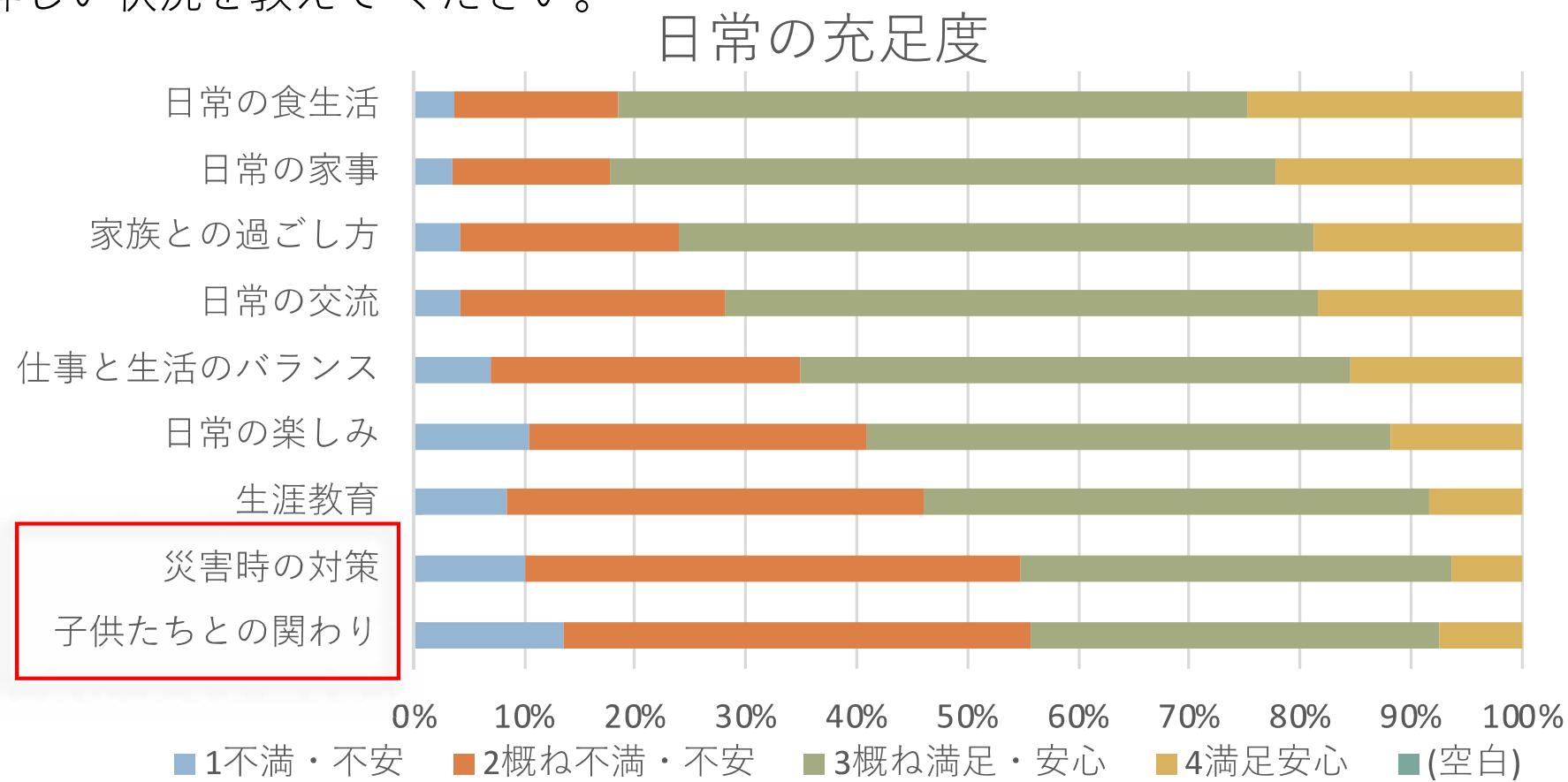
アンケート結果の  
ご報告

381人に  
ご回答をいただきました



問)

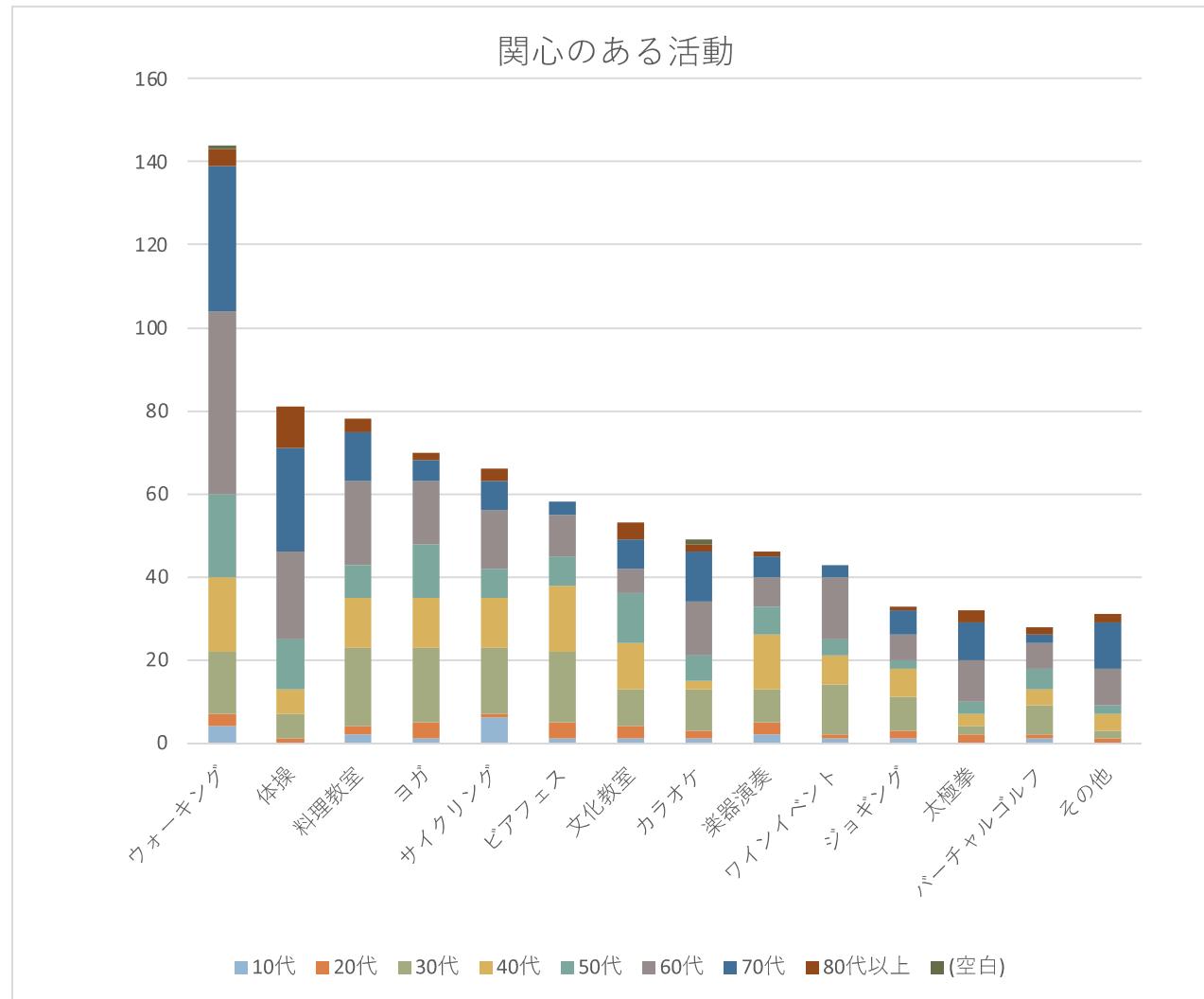
生活面の満足度について次の1-4から○印で選択いただき、  
詳しい状況を教えてください。



「災害時の対策」「子供たちとの関わり」に関して半数以上の方が  
「不満・不安」「概ね不満・不安」を選択し課題感を持ってた

問)

関心のあるスポーツや活動、参加してみたいイベントについて  
ご意見があれば教えてください。※複数回答可

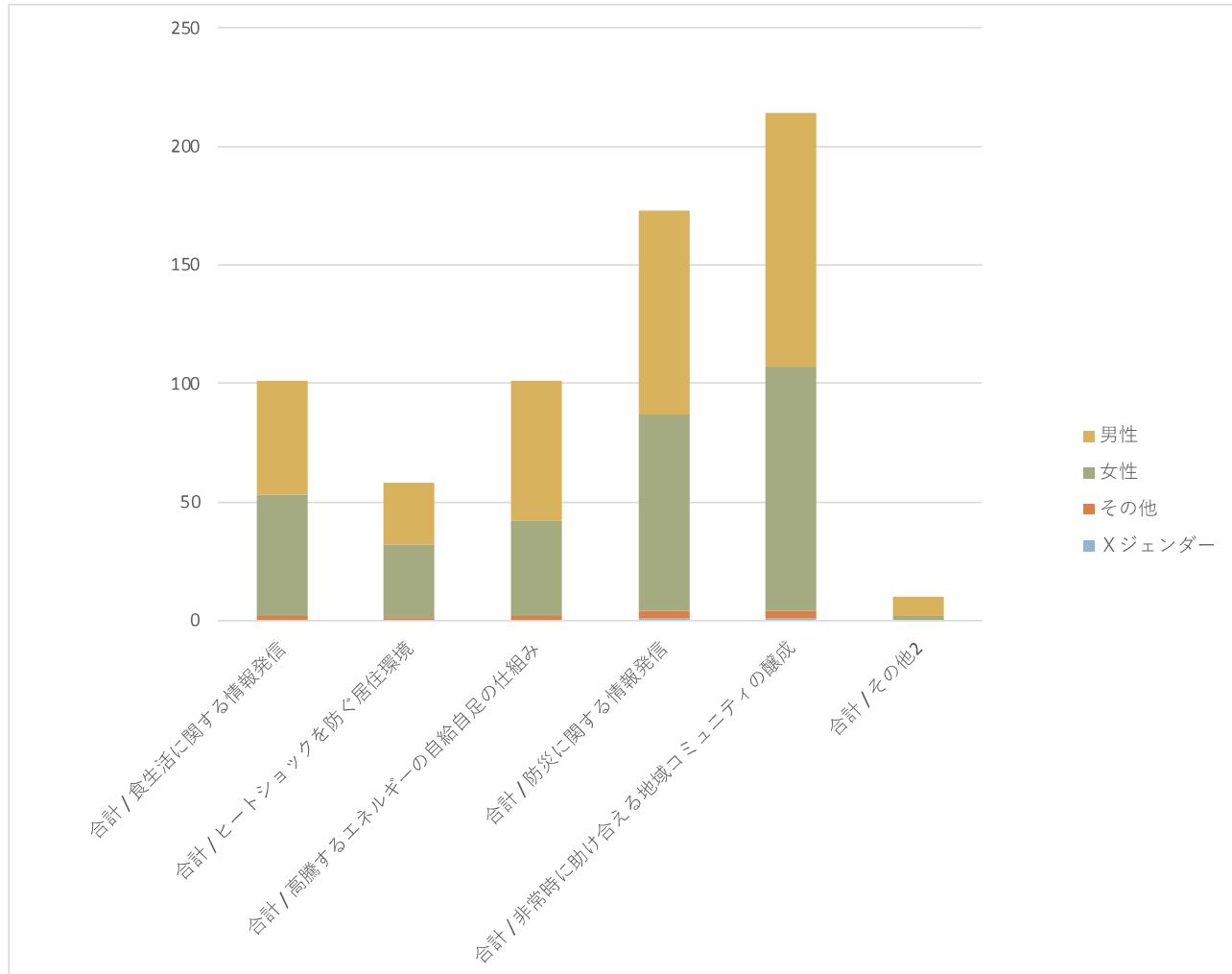


幅広い世代で「ウォーキング」に関心が高いことがわかった

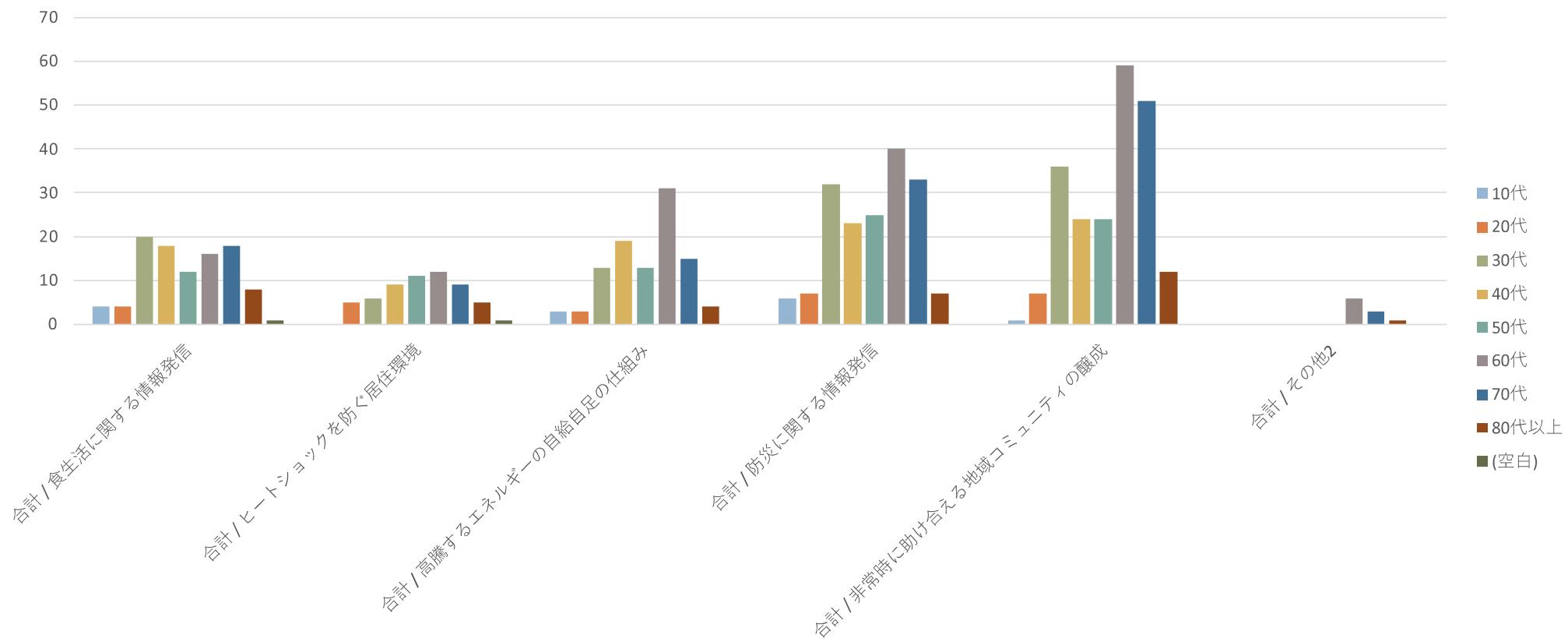
問)

安心安全な暮らしに特に必要だと思う機能、仕組みがあれば教えてください。

※複数回答可



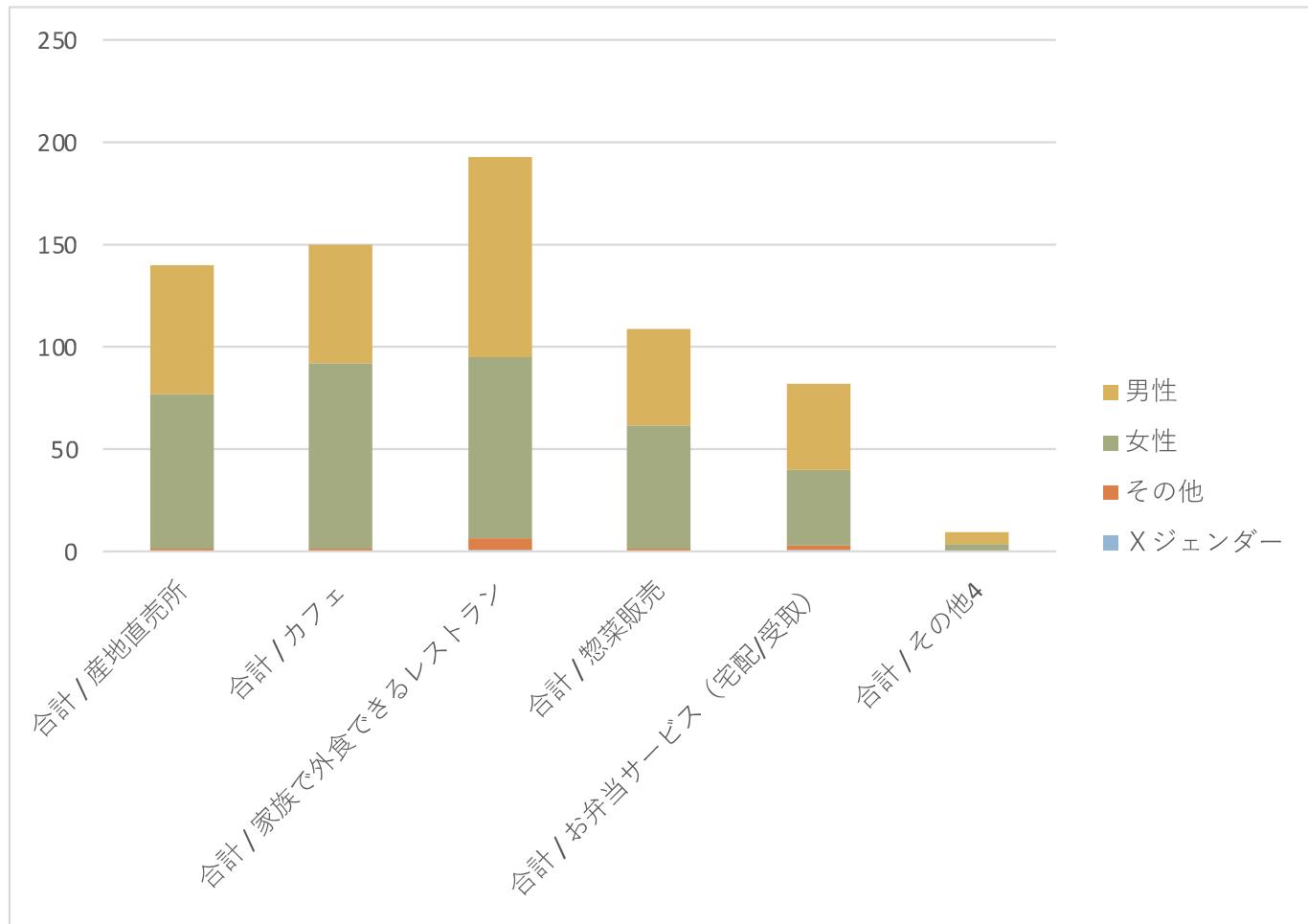
「非常時に助け合える地域コミュニティの醸成」や、「防災に関する情報発信」が必要であるという声が多かった



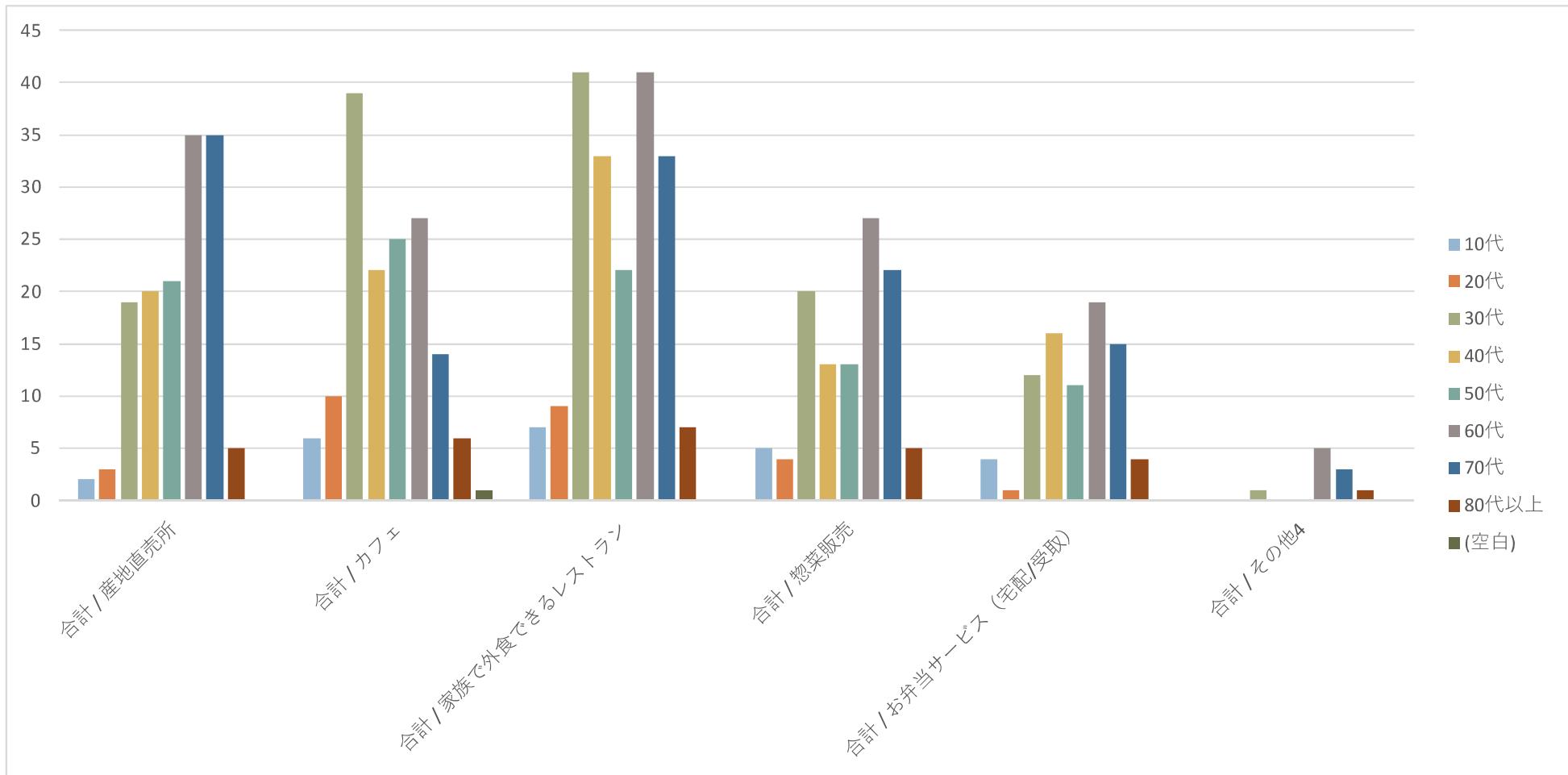
「食生活に関する情報発信」については、  
30代が他世代に比べて、その必要性を感じていた

問)

日常生活において食べに行きたいお店や、利用したい食事のサービスがあれば教えてください。※複数回答可



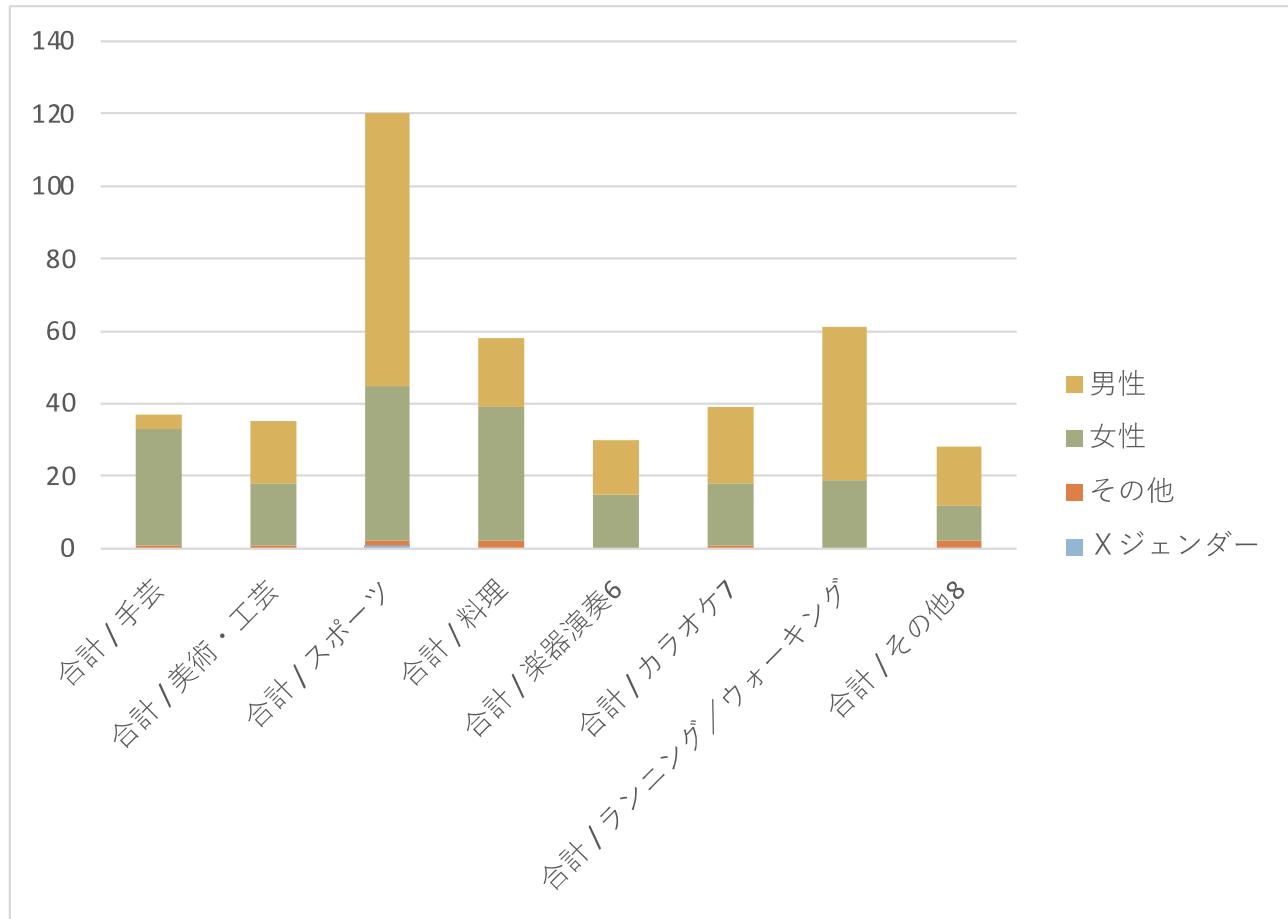
「家族で外食できるレストラン」について  
利用したいと思う人が全体の半数を超えていた



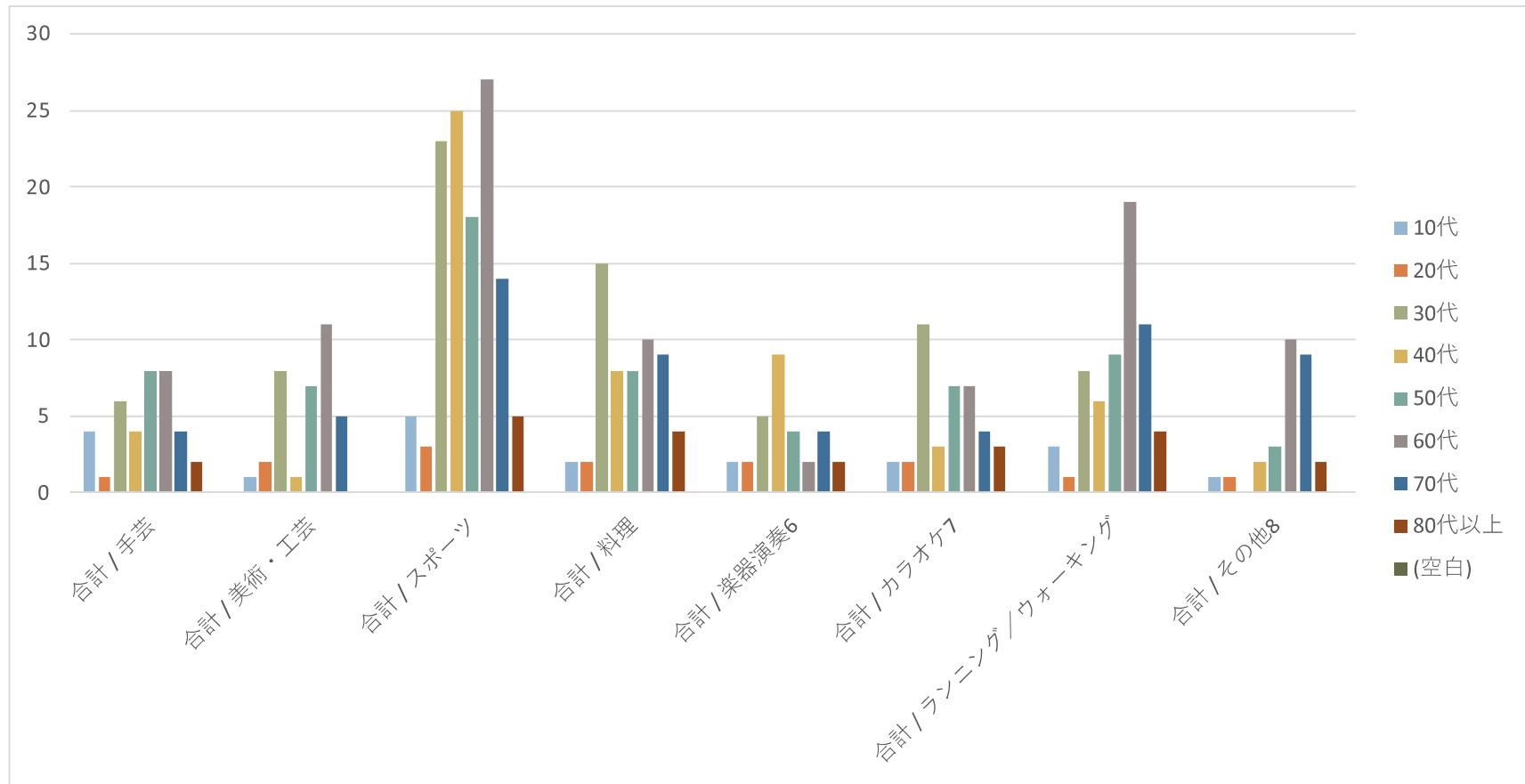
特に30代や60代が「家族で外食できるレストラン」について多く回答した

問)

趣味や、得意なことがあれば教えてください。※複数回答可



スポーツを趣味、得意なこととしてあげた人が多かった



スポーツ、ランニング／ウォーキング、料理などについて、30-70代と幅広い世代で選択する人が多かった

## アンケートからの気づき

- ▶防災・子供達との関わりについてなにか寄与できる事業を組み立てたい
- ▶ウォーキングのように、日々の中で無理のない運動機会を提供したい
- ▶安心につながる、世代を超えたつながりが持てる機会を創出したい
- ▶多世代で利用できる飲食の場を創出したい
- ▶スポーツをはじめ、多様な趣味や得意なことを持ち寄れる場を創出したい

# ふくのLoom ORACCHA

いつもの楽しいが、いつかの安心に

ORACCHAは、心と体が健康になれる場所。

この場所は、もともと紡績工場があり、長きにわたり糸を紡いできました。時代を超えてまちの機織機(はたおりき)：Loomが幅広い世代と織りなす布が、心と体を健康にします。

美味しい食事をしたり、仲間とウォーキングしたり、サウナで汗を流したり、おしゃべりしたり。ふらっと寄っても楽しめる、心と体が健康になる。

そんな場所を目指して、ORACCHAが動き出します。

天気がよく、元気いっぱい大きな声でいさつをする年配の方が、ORACCHAに向かって早足で歩いている。

今日は広場でヨガ教室があり、その前に軒先朝市で買い物をするのが日課だ。元気ないさつが飛び交う中、新鮮でおいしい無農薬野菜などが売られていて、各家庭の食卓には欠かせない。

豊かな食材が暮らしの質を高めている。



芝生の上ではヨガ教室が始まり、様々な年代の参加者が気持ちよさそうにポーズを決めている。

今日は、老若男女が集まってウォーキングやランニングを楽しむイベントが開催されているため、そこで知り合った人同士が楽しそうにランニングしている。

ORACCHAの中に入っているスポーツ用品店に相談に乗ってもらったようで、みんな機能的でかっこいいランニングウェアとシューズを身につけていて、そこも楽しみのひとつである様子。

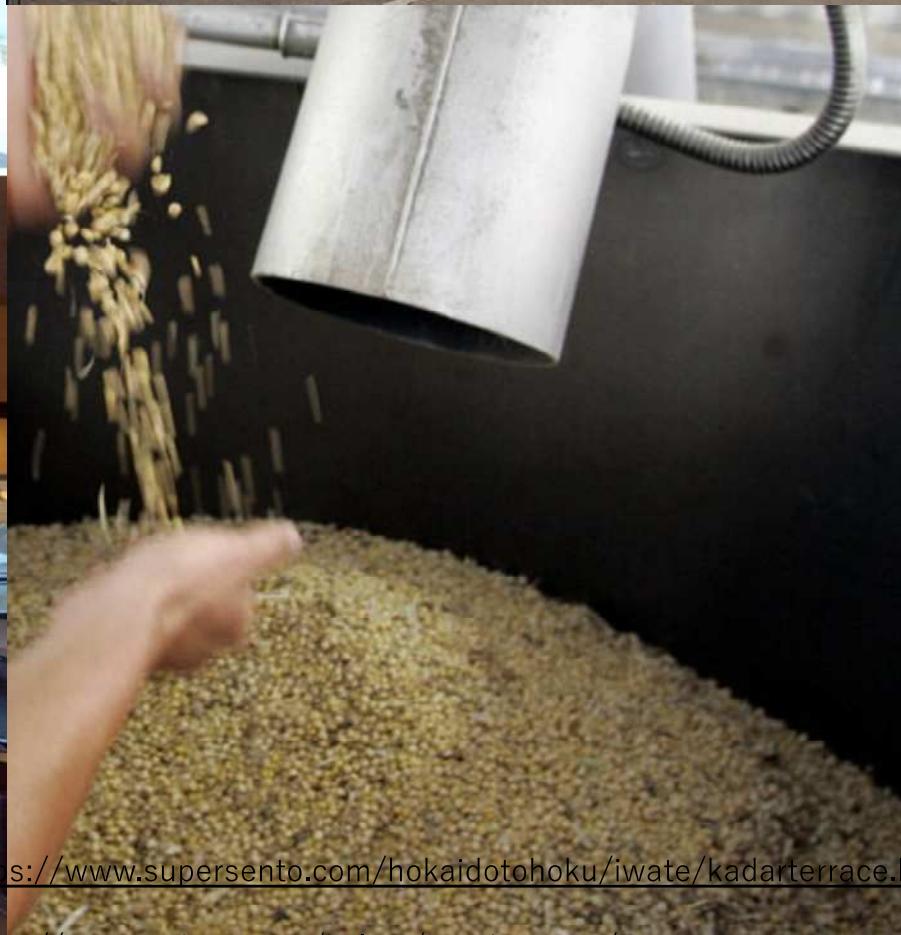
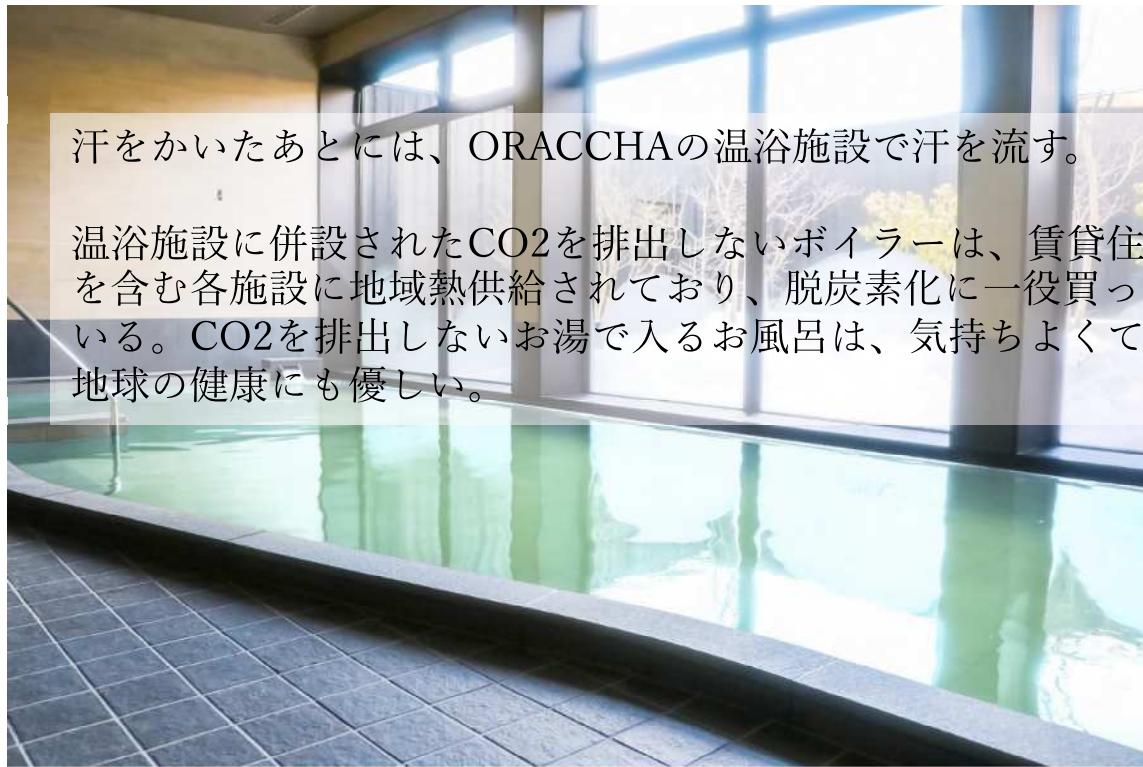


<https://www.yoga-gene.com/post-1554/event-spring-earlysummer/>  
<https://www.sportsauthority.jp/staffblog/blog/b-walking-course/>

<https://www.sics.com/jp/ja-jp/blog/article/how-to-choose-running-shoes-online>

汗をかいたあとには、ORACCHAの温浴施設で汗を流す。

温浴施設に併設されたCO2を排出しないボイラーは、賃貸住宅を含む各施設に地域熱供給されており、脱炭素化に一役買っている。CO2を排出しないお湯に入るお風呂は、気持ちよくて、地球の健康にも優しい。



昼はORACCHA食堂で一緒になって健康ランチを食べる。一部の人たちは全天候型の屋根付きの広場にテーブルを出し、食堂の料理をテイクアウトして、ピクニック気分を味わっているようだ。



広場には、ORACCHAの利用者だけではなく、近所からも人が集まってきて、それぞれが居心地の良い場所を見つけてランチを食べている。その様子は本当に楽しそうで、見る人を笑顔にさせている。広場のこの雰囲気が好きで、来ている人もきっと多いのだろう。どうやら食堂や惣菜屋の売り上げも順調のようだ。



ORACCHA食堂の横にある惣菜屋には、福野地域の飲食店が持ち寄った自慢のおかずが並んでいる。このおかずは、各店でロスになるはずだった食材で作られており、食材が無駄なく循環している。



夕方につれ、小学生がORACCHAに集まってくる。ランドセルを置いて公園で走り回る子、屋内広場でおばあちゃんから昔の遊びを教わっている子、小商いスペースに入り込み売り子の手伝いをしている子など、大人とごちゃ混ぜになりながら思い思いに時間を過ごしている。遊んでいる間に親たちも帰ってきて合流し、1日にあった出来事を互いに話しながら、お惣菜を買って帰宅していく。近所のおばあちゃんも子供と遊びつかれつつ、でも元気をもらって帰宅していく。

ORACCHAでお風呂に入り食事をして帰る親子連れの姿も見受けられる。お疲れのビールも仲間と飲んで、帰ったらあとは寝るだけの状態なのだから最高だ。



ORACCHAに来れば自然といろいろな人たちと出会い、自然と仲良くなり、気がつくとみんなが笑顔になっている。健康には、食事も運動もすべて大切だが、色々な人と一緒に楽しく笑顔で過ごせることが実は一番重要なのかもしれない、ORACCHAにいるとそう感じる。



# ORACCHAで日常的に楽しく過ごすことが、心と体の健康につながります

**【関】**  
だれもが楽しくつながれる

**【動】**  
音楽に触れられ  
体を動かせる

これらを  
日常的に楽しく  
続けていくことが  
心と体の健康  
につながります

**【暮】**  
安心安全に  
暮らせる

**【食】**  
美味しく健康な  
食コンテンツ

**Vision (ありたい姿)**

心と体の健康

**Mission (存在意義)**

幸せな広場による「町立て」

**Concept (テーマ)**

ふくのLoom  
いつもの楽しいが、いつかの安心に

# ”心と体の健康“を実現するための、具体的な5つの仕組み

## 多世代交流につながる居場所づくり



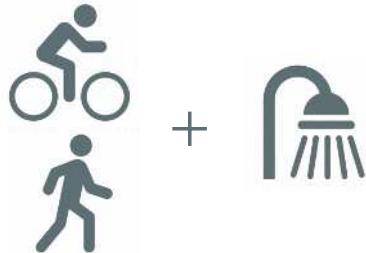
高齢者や若者、子供たちに  
親しまれる機能を  
兼ね備えることで  
自然と他世代が集まる

## 地場産業との協力体制づくり



周辺の飲食店と協力して  
惣菜販売をするなど  
農林業含む地場産業との協力により  
地域全体を盛り上げる

## 習慣化できる無理のない健康づくり



日常のちょっとした空き時間に  
ORACCHAのランニングコースや  
温浴施設で無理なく運動+リフレッシュ  
基礎体力の向上に

## いつもの行動が防災に安心な日常づくり



学童や保育園のお迎えや  
交流センターでの市民活動等  
ORACCHAを日常的に利用する  
いつもの行動が避難訓練に

## エネルギーの地消地産持続可能なまちづくり



再エネシステムを確立し、  
エネルギーを地消地産することで  
脱炭素のモデルエリアに

# 建築計画



# 資金計画

		パターン：建築物設置部分のみ民間が賃借	
ランニング		第1期	第2期
売上	複合施設面積（坪）	805.5	250.6
	テナント面積（%）	60	90
	テナント賃料（月額／坪）	¥8,000	¥8,000
	テナント入居率（%）	90	90
	複合施設（集合住宅）面積（坪）		434.7
	テナント面積（%）		90.0
	テナント賃料（月額／坪）		¥8,000
	テナント入居率（%）		90.0
	集合住宅面積（坪）		434.7
	居室面積（%）		90
	入居賃料（月額／坪）		¥4,500
	入居率（%）		90
	広場場所代（円／回）	¥40,000	
	広場場所代稼働率（%）	15	
	テナント売上（年間）	¥41,754,957	¥19,484,603
	テナント（集合住宅）売上（年間）		¥33,804,613
	集合住宅売り上げ（年間）	¥0	¥19,015,095
	場所売上（年間）	¥2,190,000	
	売上合計	¥43,944,957	¥72,304,311
支出	市賃料（地代）	¥4,385,593	¥1,364,407
	固定資産税(建物)	¥2,288,136	¥711,864
	施設人件費	¥6,000,000	
	事務消耗品関係	¥1,500,000	
	植栽管理	¥2,000,000	
	保守（清掃+警備+AED+消防点検	¥4,800,000	
	光熱費	¥1,320,000	
	火災保険	¥2,000,000	
	建物修繕費	¥1,000,000	
	建物修繕費（集合住宅）		¥10,000,000
	支出合計	¥25,293,729	¥12,076,271
年間利益		¥18,651,228	¥60,228,040

## 【事業案】

敷地全体の開発を民間で行い、建設コストを抑える。

行政課題解決の糸口を本事業に見出すことにより

市がそのイニシャルコストに一部出資する

↓

建物部分以外（広場や駐車場など）を市で買取る。

↓

民間事業者は建築面積分の賃料を市に支払い、施設を運営する

第1期事業費：約7.3億円  
(うち公園：約1.6億円)

第2期事業費：約7.8億円

市の支出金：約5.2億円

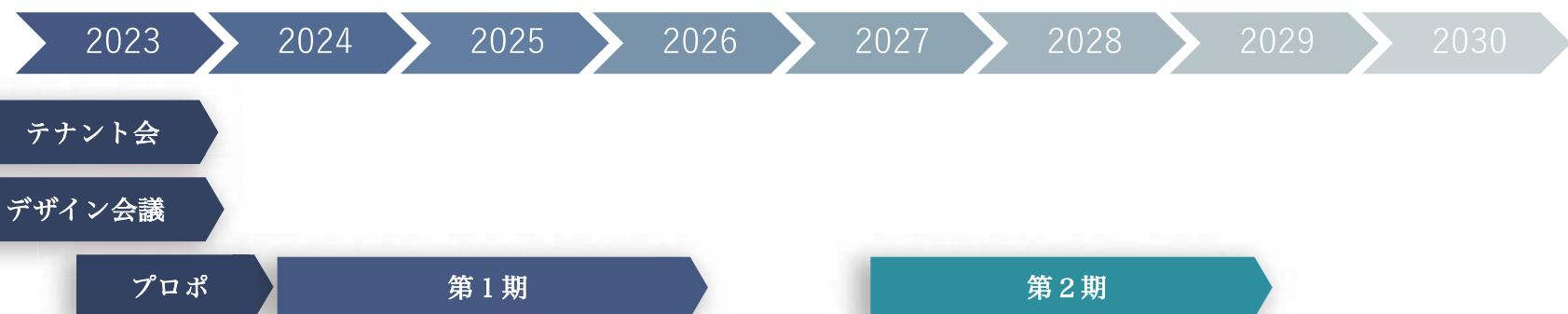
国の補助金：約0.8億円

第1期回収：約8年

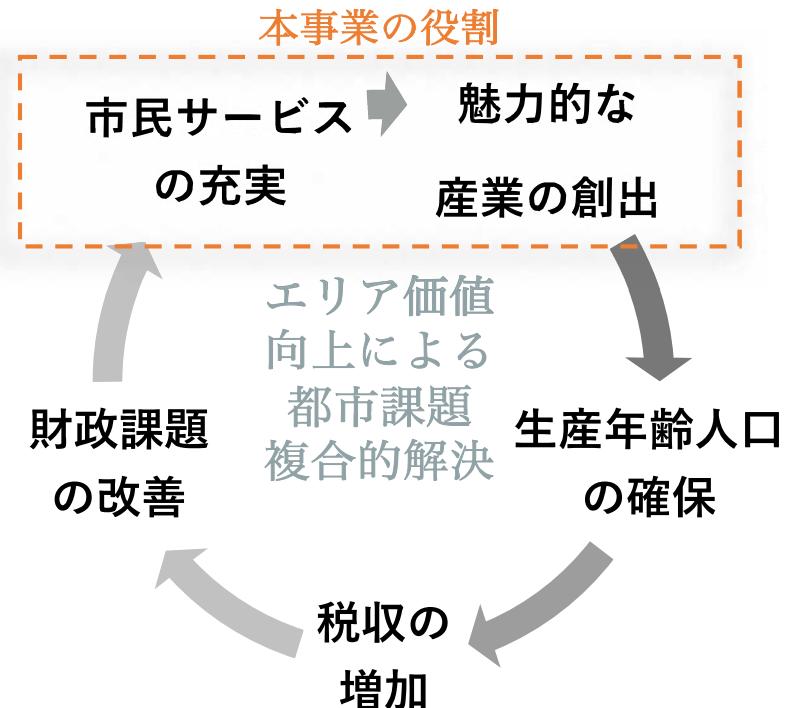
第2期回収：約15年

## 今後のスケジュール

2023年	2024年	2025	2026	2027	2028	2029	2030
4 5 6 7 8 9 10 11 12	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12						
準備							
予算取り							
デザイン会議							
公募							
テナント会							
第1期工事							
資金調達							
設計（建物・公園）							
建設工事							
造成工事							
外構工事（芝はり）							
外構工事（駐車場・園路）							
準備							
フレオープン							
オープン							
第2期工事							
資金調達							
設計（建物）							
建設工事							
外構工事							
準備							
オープン							



## 行政の関わり



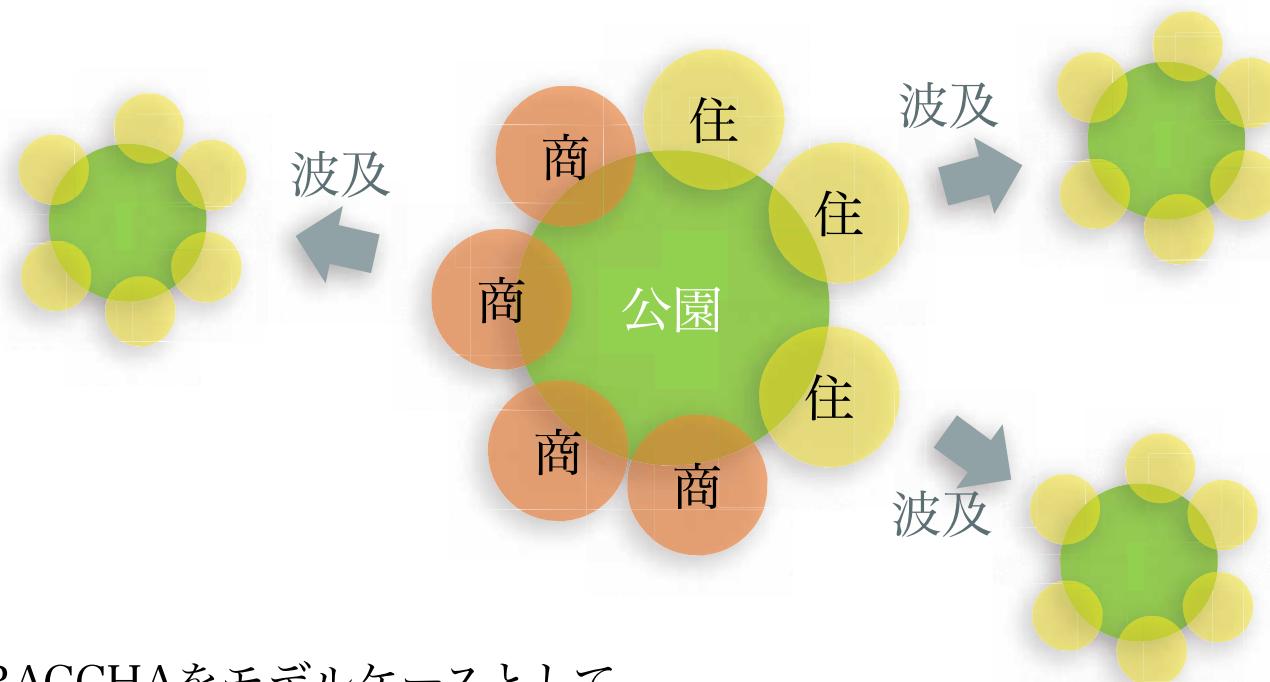
遊休化した公有地の利活用が  
都市課題解決の糸口につながるよう  
公民連携事業として検討

平成26年、南砺市が約4.8haの紡績跡地を購入。一部を近隣企業に売却後、半分を行政主導により福祉施設などに売却。令和3年、残り約1.6haの敷地に対し地域の新しい拠点として複合交流施設を検討する地域の合意がなされ、現在、民間資本を活用した公民連携事業としての事業検討を行っている。

住宅	→ 住宅×公園
カフェ	→ カフェ×公園
宿泊施設	→ 宿泊施設×公園
温浴施設	→ 温浴施設×公園

公園はたくさんあるから不要  
ではなく、公園をうまく組み合わせることで  
付帯施設の魅力が向上し、エリアの価値が上がる  
と考えています

## 今後の波及・展開



ORACCHAをモデルケースとして  
周辺エリアの低未利用の公園を利用して  
快適な居住環境として整備するなど  
福野エリア全体に波及